



## つばき時事通信

NO.36

## 高橋司法書士事務所

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

### コラム

実は、今年の3月から実家を出て、一人暮らしを始めました。

初めての一人暮らしということもあり、最初のうちは多少の不安がありました。特に、実家暮らしのときは料理を全くしてこなかったのが、自分で料理するのは面倒だという思いもありスーパーの惣菜等で済ませばいいやくらいの気持ちでした。

ですが、暮らし始めてから4か月くらいたつと、惣菜にも飽きてきて、最近は自分で料理するほうが色々なものを食べれると思い始めてきました。

今は調理器具を全く持っていないのですが、つい先日、一口コンロと鍋とフライパンをインターネットで注文してしまいました。もうそろそろ部屋に届く頃だと思います。届くのがちょっと楽しみです(笑)

高橋司法書士事務所 山田

業務及び生活におけるちょっとした疑問点について皆様にお届けします。

### 〔借地借家の問題〕

Q 契約終了時に敷金や保証金の一部を返還しない旨の特約(敷引き特約)は有効か

私は、賃貸事業者から借家を期間2年、賃料月額5万円で借りて、保証金として30万円を納めました。貸主が用意した賃貸借契約書には、保証金のうち25万円は敷引き金として返還せず、これを差し引いた残額を返還する、との特約が付いていました。私は事情があつて、賃借後半年位で契約を解約して借家から退去しましたが、この特約により、保証金を5万円しか返還してもらえませんでした。

しかし、たった半年位しか入居していなかったのに、25万円も差し引かれるのはおかしい、と思いますが、それでもこのような特約は有効なのでしょうか。

A このような特約は、借地借家法や民法では無効とされる可能性は少ないですが、消費者契約法により無効とされる可能性があります。

### 〔敷引き特約の趣旨等〕

借家契約に際し、賃借人が敷金や保証金を賃貸人に差し入れ、そのうちの一定額は「償却金」などとして控除され、契約終了時には、これを差し引いた残額しか賃借人に返還されない、という特約が一般に「敷引き特約」といわれますが、このような特約は珍しくありませんでした。

そのような特約については、強行法規である旧借家法、新借地借家法によっても、規制の対象とはされていませんでしたので、これら法律により無効になるということはなく、その特

約の効力については、平成13年4月1日に消費者契約法が施行される以前は、契約の趣旨や、民法の解釈に委ねられており、判例ではこの特約を有効と解釈する例が多くありました。

〔消費者契約法の趣旨等〕

しかし、消費者契約法が施行されてからは、同法によってこのような敷引き特約を無効と解釈する判例が現れるようになりました。

すなわち、消費者契約法10条では、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法1条2項に規定する基本原則（信義誠実の原則）に反し、消費者の利益を一方的に害するものは無効とする」とされています。

民法に規定されている借入人の義務は、基本的には賃料を支払う義務であり、敷引き特約のように、賃料支払義務以上に一定の金員の負担を課す条項は、民法の規定に比べ、借入人たる消費者の義務を加重する条項となります。

そこで、このような敷引き特約が民法の信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものといえるかどうかが問題となります。

この点につき、判例では、設例のような事案での敷引き金の趣旨、性質につき、当事者の意思が明確でない場合は、①賃貸借契約成立の謝礼、②賃貸目的物の自然損耗の修繕費用、③賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価、④賃貸借契約終了後の空室賃料、⑤賃料を低額にすることの代償などが考えられますが、①～⑤のいずれの点についても、借入人に敷引き金を負担させることに正当な理由は見出すことはできないので、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして無効と判断された事例があります。

なお、消費者契約法での「消費者」とは、個人に限られますし、個人でも事業として、又は事業のために契約の当事者となる場合は除かれますので、注意してください。

認定司法書士 高橋弘孝

〔参考となる法令〕

消費者契約法10条

神戸地判平17.7.14判時1901.87

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 成年後見業務・任意後見業務
5. 民事訴訟手続き（主→過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
6. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き